

北区立小・中学校
長寿命化計画
(改定案)

令和8年(2026年)3月 改定

北区教育委員会

目次

第1章 北区立小・中学校長寿命化計画とは	1
1 策定の背景と目的	1
2 対象校	1
3 計画期間	1
4 学校施設の目指すべき姿	2
5 計画の位置付け	2
第2章 学校施設の実態	3
1 学校施設を取り巻く現状	3
2 学校施設の現況	6
3 学校施設の老朽化状況（令和7年度調査）	8
第3章 長寿命化の基本方針	10
1 学校施設の目標使用年数	10
2 長寿命化の基本方針	11
第4章 改築改修計画	13
1 事業選定基準	13
2 実施計画	14
3 改築及び改修の進め方	15
4 リノベーションの整備水準	21
第5章 財政計画と長寿命化の効果	24
1 財政計画	24
2 平準化の効果	26
3 長寿命化による平準化シミュレーション	29
第6章 長寿命化計画の推進に向けて	30
1 推進体制	30
2 情報の蓄積と活用	30
3 維持管理等の手法	31

資料編目次

資料1	用語の解説.....	33
資料2	学校施設整備方針・長寿命化計画検討委員会設置要綱.....	35
資料3	検討委員会・作業部会の検討経緯.....	37
資料4	学校施設の老朽化状況の調査方法.....	38

第1章 北区立小・中学校長寿命化計画とは

1 策定の背景と目的

北区が保有する全ての建築物の総延床面積は約73.3万㎡に上り、その約44%を学校教育系施設が占めています。学校施設の多くは、人口の急増等を受けて、昭和30（1955）年代半ばから昭和40（1965）年代半ばにかけて集中的に整備されました。

こうした背景から、北区では、小・中学校の適正配置を進めるとともに、平成26（2014）年3月に策定した「北区立小・中学校改築改修計画」に基づき、改築・改修事業を積極的に推進してきました。さらに、令和2（2020）年3月には、学校施設の長寿命化に関する基本的な方針を定め、あらためて改築・改修の考え方や手順を整理し、「北区立小・中学校改築改修計画」と統合した「北区立小・中学校長寿命化計画」を策定し、これに基づき事業を推進しています。

この「北区立小・中学校長寿命化計画」は、厳しい財政状況の下で学校施設を計画的に改築・改修していくために策定したものです。「長く使いこなす＝施設の長寿命化」という考え方を取り入れ、適切な大規模改修を実施することで、施設の耐用年数を延長し、単年度ごとの財政負担の平準化を図るとともに、必要な施設設備の追加や校舎内の諸室を再配置するなどにより、改築までの期間も良好な教育環境を確保することを目指しています。

一方で、近年の資材・労務単価の高騰、建設業界における技術者不足、働き方改革等の影響により、改築等の事業費は想定以上に増加しており、当該計画で定めた事業期間も現状と乖離が生じています。また、原則として「居ながら改修」で進めているリノベーション事業においては、工事期間中の児童の教育環境を確保・改善する工期の短縮や、経費の削減を図っていく必要があります。

これらの状況を踏まえ、今後も継続的に改築・改修事業を実施し、良好な教育環境を確保するため、学校改築時の施設構成や整備基準の考え方を定めた「北区立小・中学校整備方針」（令和元年6月策定）とともに、現在の「北区立小・中学校長寿命化計画」を改定することとしました。

2 対象校

本計画は、北区立小・中学校の全ての学校施設を対象とします。

令和7（2025）年11月現在 小学校32校／中学校11校／義務教育学校1校

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

また、必要に応じて、おおむね5年ごとに見直すこととします。

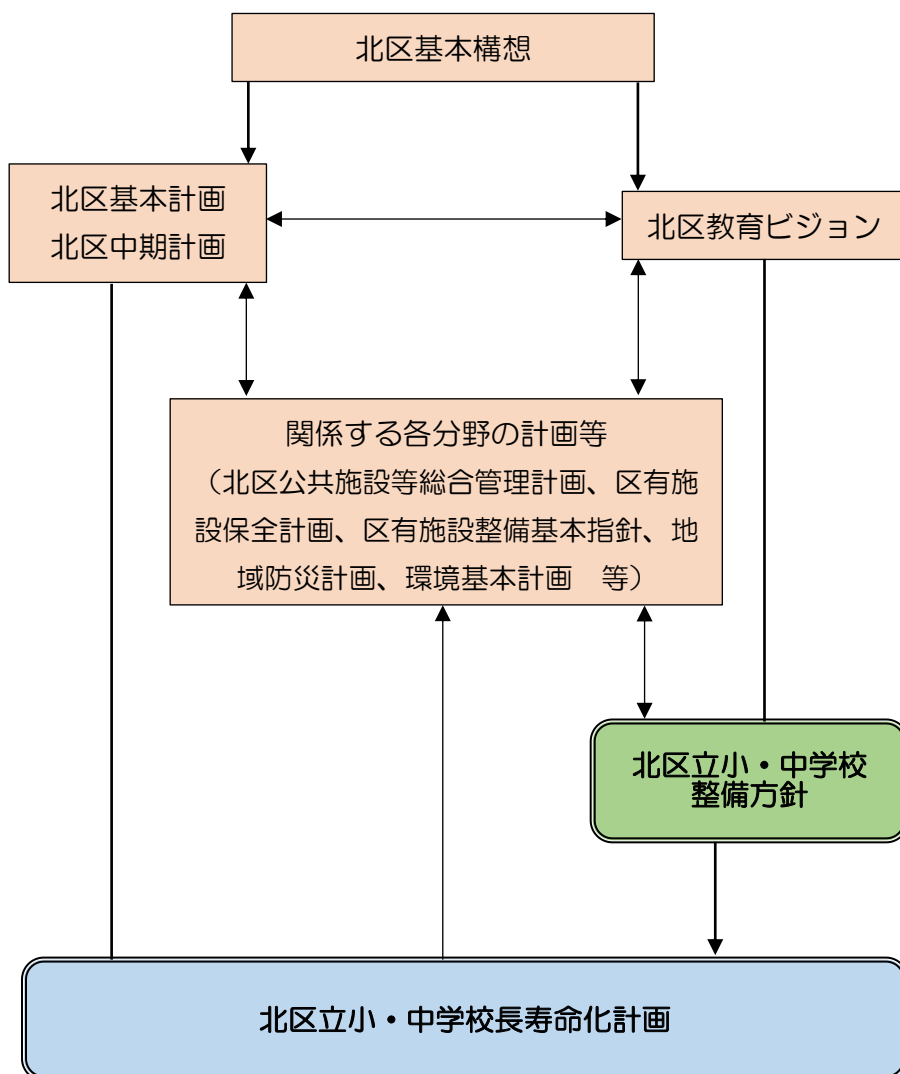
4 学校施設の目指すべき姿

本計画の策定及び計画の実施にあたっては、「北区立小・中学校整備方針（令和8（2026）年3月改定）」の「整備に向けた4つの視点」に基づき検討、推進していくとともに、本計画にて、長寿命化を目的とした改修において目標とする整備内容等をできる限り具体的に示すこととしました。

5 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「北区基本計画」、「北区教育ビジョン」をはじめ、関係する各分野の計画等と整合を図りつつ、学校施設の長寿命化を推進するための基本方針を示すとともに、改築改修の個別の実施計画を包括して策定するものです。

【北区立小・中学校長寿命化計画の位置づけ】



第2章 学校施設の実態

1 学校施設を取り巻く現状

(1) 北区人口推計

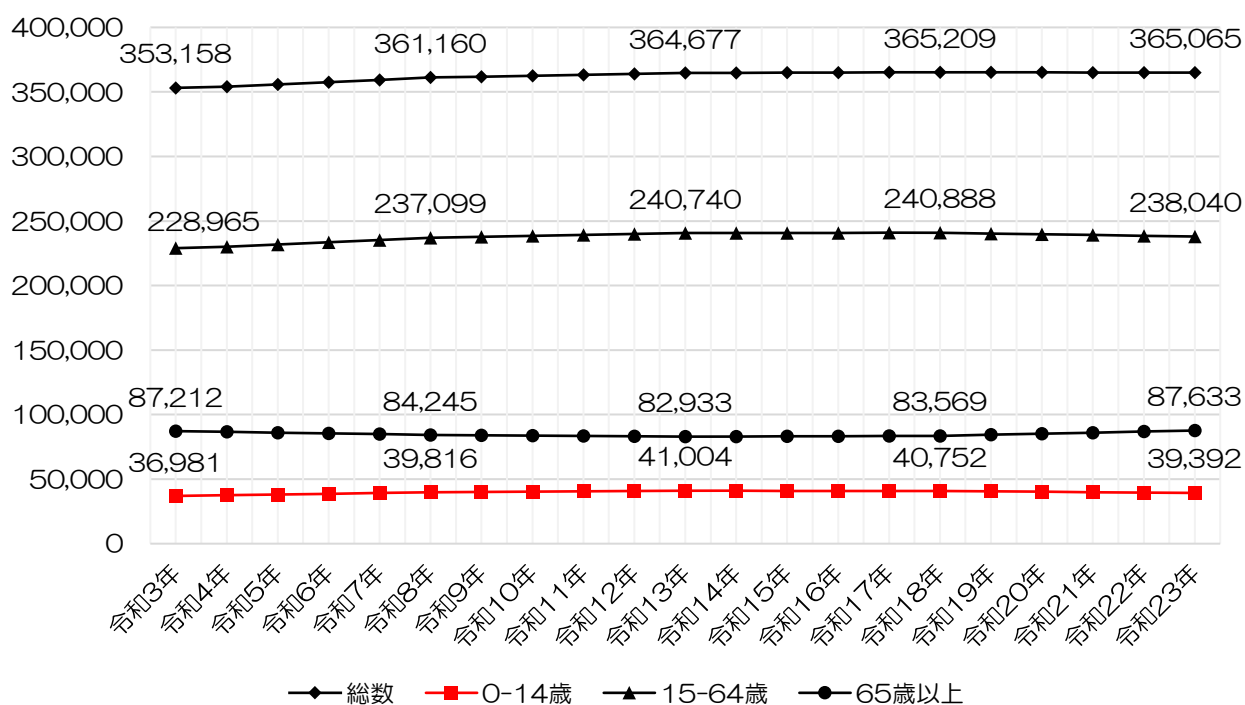
1) 年齢3区分別の人口推計

「北区人口推計報告書（令和3（2021）年10月）」による、本区の年齢3区分別人口の推計は以下のとおりです。

【年齢3区分の人口推移の特性】

○年少人口（0～14歳）は、令和13（2031）年にピークを迎え、その後減少に転じます。

○生産年齢人口（15～64歳）は、令和18（2036）年にピークを迎え、その後は減少に転じます。



出典：「北区人口推計調査報告書（令和3（2021）年10月）」を基に作成

2) 7地区別年少人口

【年少人口全体の特性】

○基準年である令和3（2021）年から令和8（2026）年までの6年間で約8,000人増加し、次の5年間（令和13（2031）年まで）で約3,500人、次の5年間（令和18（2036）年まで）で約120人増加します。

【7地区別年少人口の特性】

○7地区のうち、年少人口が多い地区：

王子東地区、滝野川西地区

○7地区のうち、年少人口が少ない地区：

浮間地区、王子西地区、滝野川東地区

○令和3（2021）年から令和23（2041）年までの間で年少人口の伸び率が高い地区：

浮間地区、赤羽東地区、滝野川西地区、滝野川東地区

■：ピーク時の推計値

地区名	2021年		2026年	2031年	2036年	2041年	伸び率 (R3/R23)
	令和3年時点		令和8年	令和13年	令和18年	令和23年	
	人口	割合	7地区別推計人口				
浮間	24,291	6.9%	24,913	25,429	25,768	25,830	1.06
赤羽西	62,657	17.7%	62,717	62,701	61,087	59,614	0.95
赤羽東	55,382	15.7%	58,367	60,272	60,897	61,771	1.12
王子西	31,592	8.9%	31,983	31,159	30,085	28,917	0.92
王子東	82,039	23.2%	82,979	82,621	83,204	82,648	1.01
滝野川西	75,251	21.3%	77,534	79,231	80,493	81,972	1.09
滝野川東	21,946	6.2%	22,667	23,264	23,264	24,313	1.11
計	353,158	100.0%	361,160	364,677	364,798	365,065	

出典：「北区人口推計調査報告書（令和3（2021）年10月）」を基に作成

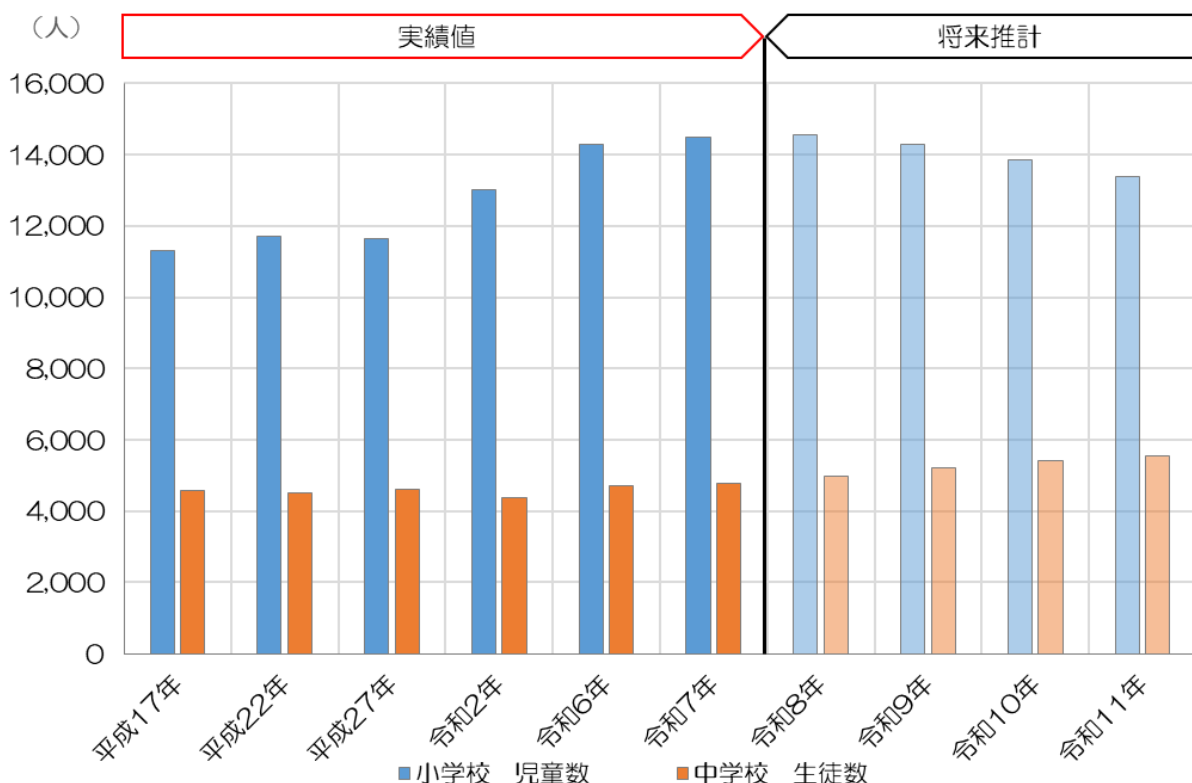
(2) 児童・生徒数の変化

令和7(2025)年までの実績値及び今後5年間の推計を示した東京都教育人口等推計報告書(令和6(2024)年)等によると、児童数は、平成22(2010)年から平成27(2015)年にかけてわずかながら減少したものの、その後は増加しています。将来推計上は、令和8(2026)年をピークに児童数は減少する見込みです。

生徒数は、令和7(2025)年までは増減を繰り返すように推移していますが、令和8(2026)年からは増加傾向が続くものと推計されています。

【児童・生徒数】(人)

	実績値						将来推計			
	2005年	2010年	2015年	2020年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
小学校 児童数	11,293	11,721	11,653	13,020	14,298	14,477	14,555	14,306	13,850	13,397
中学校 生徒数	4,585	4,495	4,606	4,360	4,696	4,773	4,976	5,211	5,428	5,550
合計	15,878	16,216	16,259	17,380	18,994	19,250	19,531	19,517	19,278	18,947



出典：北区学校施設台帳(～平成27(2015)年度)、東京都教育人口等推計報告書(令和2(2020)年、令和6(2024)年)等を基に作成

2 学校施設の現況

(1) 学校施設一覽

北区の小学校全体の延床面積は約 19 万2千㎡、中学校全体では約 10万㎡で義務教育学校が約 1 万9千㎡で合計約 31 万㎡となっています。

学校名	現所在地	建物面積 (㎡)	建築年度		児童・生徒数(人)		学級数(学級)	
			和暦	西暦	通常学級 在籍者数	特別支援	通常学級	特別支援
1 王子小学校	王子2-7-1	11,974.62	平成20	2008	882	12	28	6
2 王子第一小学校	王子5-14-18	8,476.12	令和3	2021	554	37	18	5
3 王子第二小学校	王子本町2-2-5	5,036.74	昭和41	1966	262	—	11	—
4 王子第三小学校	上十条5-2-3	6,133.92	昭和34	1959	316	22	12	3
5 王子第五小学校	上十条2-18-17	4,363.41	昭和40	1965	211	—	10	—
6 豊川小学校	豊島3-10-23	4,941.07	昭和41	1966	443	33	16	5
7 堀船小学校	堀船2-11-9	7,361.68	昭和41	1966	427	—	15	—
8 柳田小学校	豊島2-11-20	4,750.21	昭和39	1964	329	—	12	—
9 東十条小学校	東十条3-14-23	6,298.46	昭和44	1969	443	—	14	—
10 としま若葉小学校	豊島5-3-30	5,024.49	昭和46	1971	328	—	12	—
11 十条小学校	中十条3-1-6	4,709.70	昭和33	1958	310	—	12	—
12 赤羽小学校	赤羽1-24-6	5,929.67	昭和36	1961	382	36	13	11
13 岩淵小学校	岩淵町6-6	4,749.52	昭和41	1966	221	—	10	—
14 なでしこ小学校	志茂1-34-17	9,423.96	平成29	2017	705	21	23	3
15 第四岩淵小学校	赤羽3-24-23	4,608.63	昭和40	1965	272	—	12	—
16 梅木小学校	西が丘2-21-15	5,036.73	昭和46	1971	362	—	12	—
17 桐ヶ丘郷小学校	桐ヶ丘1-10-23	6,058.32	昭和41	1966	435	33	16	5
18 袋小学校	赤羽北2-15-3	4,897.55	昭和50	1975	324	—	12	—
19 八幡小学校	赤羽台3-18-5	4,456.04	昭和42	1967	137	—	6	4
20 浮間小学校	浮間3-4-27	6,383.18	昭和41	1966	813	38	26	5
21 西浮間小学校	浮間2-7-1	10,723.33	平成20	2008	667	—	23	—
22 赤羽台西小学校	赤羽台2-1-34	4,903.47	昭和36	1961	377	—	13	—
23 西が丘小学校	西が丘1-12-14	7,577.72	令和4	2022	379	—	12	—
24 滝野川小学校	西ヶ原1-18-10	6,664.60	昭和41	1966	559	20	19	3
25 滝野川第二小学校	滝野川6-19-4	5,002.84	昭和40	1965	382	28	13	4
26 滝野川第三小学校	滝野川1-12-27	5,261.06	昭和41	1966	335	—	12	—
27 滝野川第四小学校	東田端2-5-23	4,901.68	昭和38	1963	451	—	16	—
28 滝野川第五小学校	昭和町3-3-12	5,747.00	昭和33	1958	319	15	12	2
29 西ヶ原小学校	西ヶ原4-19-21	4,557.80	昭和40	1965	460	—	16	—
30 谷端小学校	滝野川7-12-17	5,016.38	昭和34	1959	185	—	7	—
31 田端小学校	田端5-4-1	5,542.61	昭和40	1965	653	—	22	—
32 滝野川もみじ小学校	滝野川3-72-1	5,056.37	昭和48	1973	435	—	16	—
小学校合計		191,568.88			13,358	295	471	56
小学校平均		5,986.53						
1 王子桜中学校	王子2-7-1	11,753.77	平成20	2008	439	10	13	2
2 十条富士見中学校	十条台1-9-33	9,810.24	平成23	2011	381	—	11	—
3 明桜中学校	王子6-3-23	10,162.63	平成22	2010	524	23	15	3
4 堀船中学校	王子5-2-8	5,440.19	昭和43	1968	172	10	6	2
5 稲付中学校	赤羽西6-1-4	9,118.67	平成30	2018	407	17	11	3
6 赤羽岩淵中学校	赤羽2-6-18	10,291.80	平成25	2013	546	26	16	4
7 桐ヶ丘中学校	桐ヶ丘2-6-11	9,937.79	平成21	2009	392	—	12	—
8 浮間中学校	浮間4-29-32	9,200.50	令和元	2019	565	19	15	3
9 田端中学校	田端4-17-1	8,255.72	平成30	2018	280	—	9	—
10 滝野川紅葉中学校	滝野川5-55-8	9,901.44	平成25	2013	375	20	12	3
11 飛鳥中学校	西ヶ原3-5-12	6,116.98	昭和41	1966	309	12	9	2
中学校合計		99,989.73			4,390	137	129	22
中学校平均		9,089.98						
1 都の北学園	神谷2-30-1	18,682.48	令和5	2023	1057	13	34	2
小・中・義務教育学校合計		310,241.09			18,805	445	634	80

凡例： 改築済みの学校、 リノベーション済みの学校

※ 面積数値は体育館等を含む面積

出典：北区行政資料集（令和7（2025）年度9月発行）を基に作成

(2) 学校施設の配置状況

本計画の対象となる小学校32校、中学校11校、義務教育学校1校の北区内の配置は以下のとおりです。

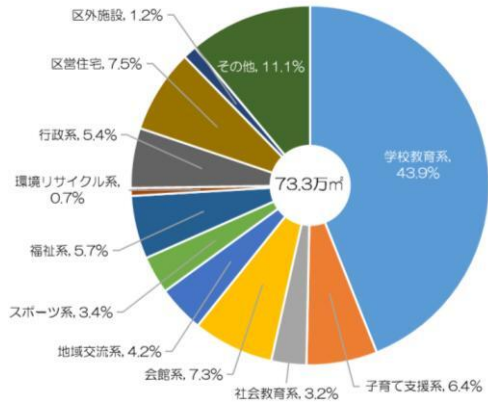
また、地区別の施設保有面積は、浮間地区で約26,307㎡、赤羽西地区で約58,120㎡、赤羽東地区で約53,686㎡、王子西地区で約23,920㎡、王子東地区で約76,183㎡、滝野川西地区で約61,375㎡、滝野川東地区で約10,649㎡となっています。



(3) 公共施設における学校施設の割合

北区が保有・管理する全ての建築物の総延床面積は約73.3万㎡です。そのうち、学校教育系施設が約32.2万㎡あり、全体の約44%を占めています。

全国的に老朽化した公共施設の更新が大きな課題となっている中、北区においては、その課題は学校施設の更新の課題といえます。



注)「学校教育系」施設には、小・中学校、義務教育学校のほか、旧校舎も含まれます。

(出典：令和7(2025)年7月 公共施設等総合管理計画)

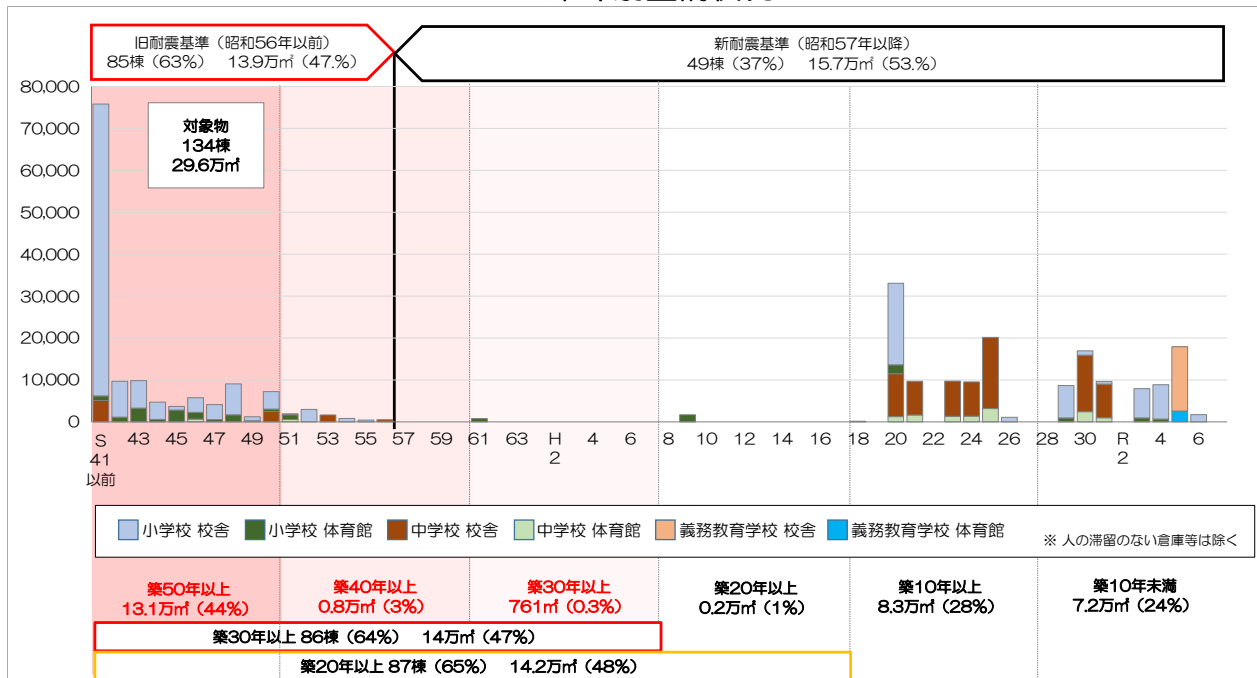
3 学校施設の老朽化状況(令和7(2025)年度調査)

(1) 学校施設の保有量

北区は、既存の小・中学校の多くを昭和30(1955)年半ばから昭和40(1965)年半ばにかけて建設してきました。そのため、保有する学校施設のうち約47%以上は旧耐震基準の建物となっています。その中でも築後50年以上が経過した建物は、全体の施設面積の約44%を占めています。

一方、平成20(2008)年以降からは、できる限り多くの児童生徒が教育環境の充実した改築校で学べるよう中学校を優先して改築事業を実施してきたため、グラフのような施設の保有状況となっています。

築年別整備状況



(令和6(2024)年度 施設台帳を基に作成)

(2) 健全度及び部位別の劣化状況

本計画策定にあたり、現在、改築・リノベーション事業中の学校を除く、小・中学校に対して、劣化状況を確認するための現地調査を実施し、建物全体の総合評価を「健全度」、部位ごとの劣化状況を「部位別の劣化状況」として棟毎、築年別に次のとおり整理しました。

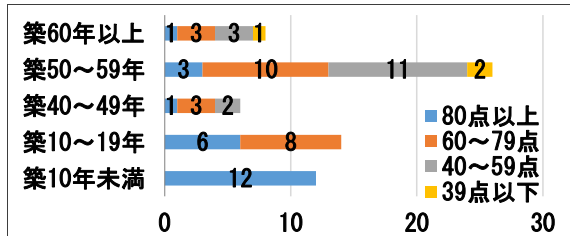
① 健全度（校舎）

築後50年以上が経過した校舎については、健全度が39点以下の校舎が存在することから、築後50年以上の校舎は、優先して整備を行っていく必要があります。

一方で、築50年以上が経過した校舎のうち、健全度が80点以上の校舎もあり、これまで実施したリノベーション工事による数値の改善がみられます。

なお、北区では平成24年度までに全校舎の耐震補強工事を実施しており、一定の耐震性は確保されています。

【北区立小・中学校の健全度（校舎）】

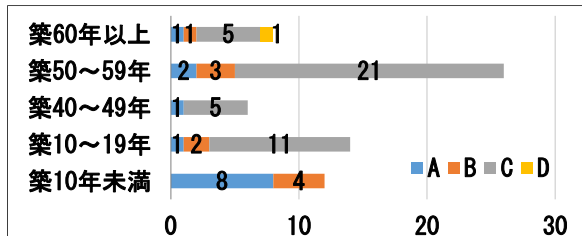


② 部位別の劣化状況（校舎）

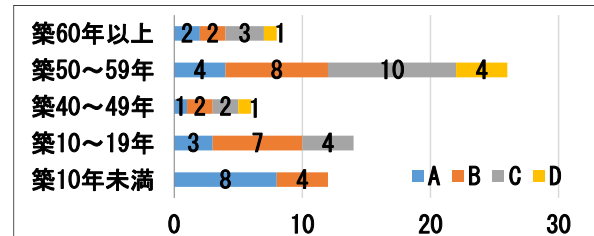
校舎の部位別の劣化状況については、以下のとおりです。

【部位別の劣化状況（校舎）】

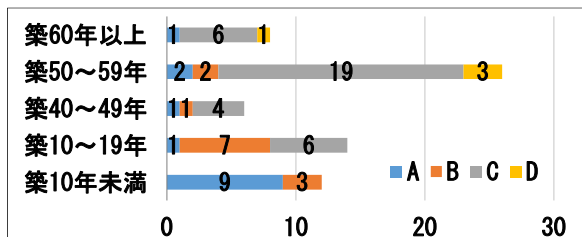
＜①屋根・屋上 年度別劣化状況＞



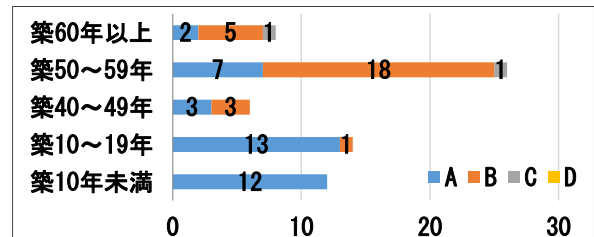
＜②外壁 年度別劣化状況＞



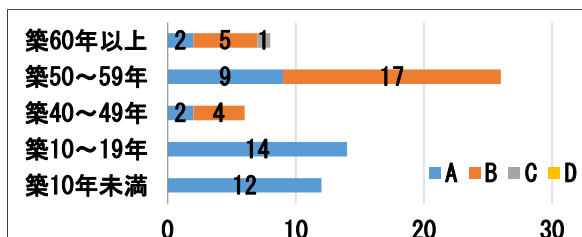
＜③内部仕上 年度別劣化状況＞



＜④電気設備 年度別劣化状況＞



＜⑤機械設備 年度別劣化状況＞



ランク	劣化状況
A	全体的に健全である
B	全体的に健全であるが、部分的な劣化が進行している
C	全体的に劣化が進行している
D	全体的に顕著な劣化がある

※上記の棟数については、施設の状態を把握しやすくするため、全102棟のうち、校舎とは別棟の体育館等を除いた66棟で集計しています。

第3章 長寿命化の基本方針

1 学校施設の目標使用年数

文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」において、「実際の学校施設の物理的な耐用年数は、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である」としていることも踏まえ、学校施設の目標使用年数については、以下の考え方で整理します。

① 平成19（2007）年以前に竣工した学校（以下「既存校」という。）

日本建築学会が提案する鉄筋コンクリート造の耐用年数の算定式から目標使用年数を求めます。

【耐用年数の計算式】

(計算式)	
$Y=YS \times A \times B \times C \times E \times F \times G \times H$	
Y: 目標耐用年数 YS: 目標使用年数(65年)	
A : 建物のコンクリート種類	E : 外装仕上げ材
普通コンクリート=1.0	無=0.5
軽量コンクリート=0.95	複層塗材=1.0
B : セメント種類	モルタル 15 mm以上=1.5
ポルトランドセメント=1.0	タイル=3.0
高炉セメントA=0.85	※古い校舎については、コンクリートに 15 mm程度のモルタル下地塗りのうえ、複層塗材仕上げを行っていることから、上記の数値を採用することとした。
高炉セメントB=0.8	F : コンクリートの施工状況
C : 水セメント比	普通の施工=1.0
65%=1.0	入念な施工=1.5
60%=1.2	G : 建物維持の保全の程度
55%=1.5	劣化後も補修しない=0.5
D : 鉄筋被り厚さ	劣化部分を補修する=1.0
20 mm=0.25	H : 地域
30 mm=0.56	一般=1.0
40 mm=1.0	凍結溶解を受ける地域=0.9
50 mm=1.56	海岸=0.8
(計算結果)	
$Y=65 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.56 \times 1.5 \times 1.5 \times 1.0 \times 1.0 \div 82(\text{年})$	

既存校の目標使用年数は80年以上と設定します

② 平成20（2008）年以降に竣工した学校（以下「改築校」という。）

日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」（平成21（2009）年改定）では、コンクリートについて、計画供用期間の級を下表のとおり4段階に分けて定めており、重大な劣化が生じないとされる期間に応じた耐久設計基準強度をそれぞれ18、24、30、36N/mm²としています。

【平成21（2009）年改定前後の耐久設計基準強度と供用期間】

平成21（2009）年改訂以前			平成21（2009）年改訂		
計画供用期間の級	耐久設計基準強度（N/mm ² ）	供用期間	計画供用期間の級	耐久設計基準強度（N/mm ² ）	供用期間
一般	18	30年	短期	18	30年
標準	24	65年	中期	24	65年
長期	30	100年	長期	30	100年
—	—	—	超長期	36	200年

北区では、平成20（2008）年以降に竣工した小・中学校校舎のコンクリート強度は、耐久設計基準強度を30N/mm²としていることから、長寿命化を図る大規模改修工事等を考慮せず、コンクリートの耐久強度を引用して、

改築校の目標使用年数は100年と設定します

2 長寿命化の基本方針

（1）長寿命化の基本方針

これまでの計画では、改築について、毎年1校程度の新規着手のペースを着実に実施してきました。

また、学校施設の長寿命化にあたっては、将来にわたって長く使い続けるため、耐久性の向上や物理的な不具合を直すだけでなく、建物の機能や性能向上を含む長寿命化を目的とした大規模な改修工事を「リノベーション（長寿命化改修）」（以下「リノベーション」という。）として位置づけ、こちらも毎年1校程度、新規着手することで、改築更新時期の平準化を図ってきました。

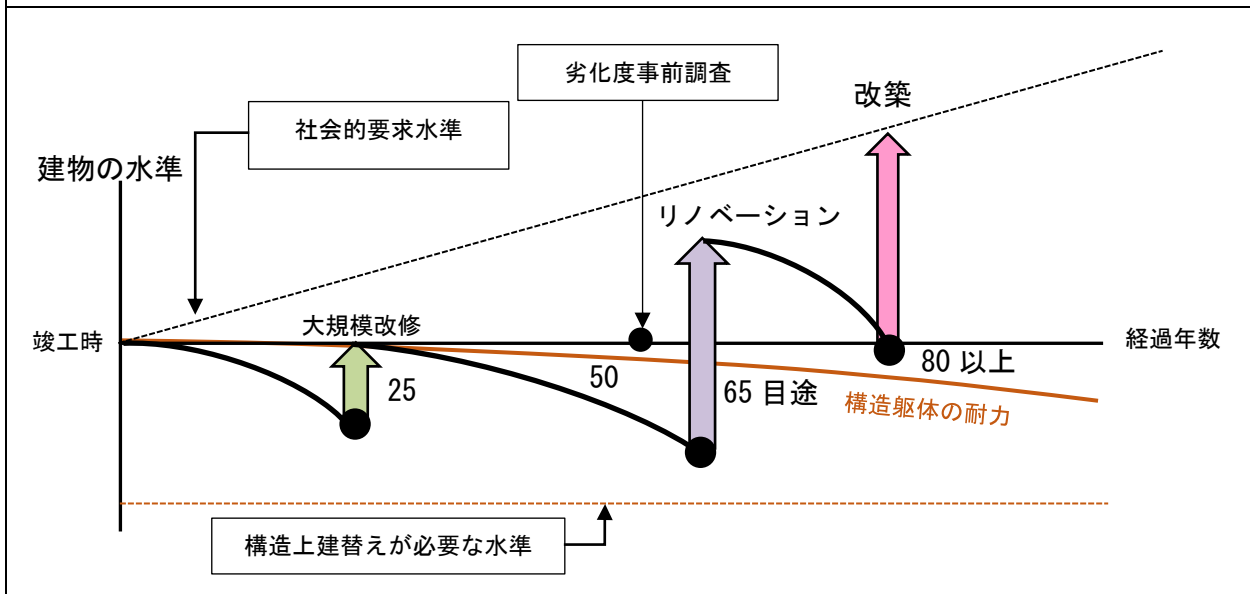
一方、近年の資材単価の高騰や技術者不足などによる事業費の増加や、公共工事の供給過多による入札不調など、計画で定めた事業着手のタイミングや事業期間は現状の計画と乖離が生じています。さらに、原則として「居ながら改修」で進めているリノベーション事業においては、授業中の工事の音や、校内の運動スペースが限定されることによる学校活動への影響など、当該計画での課題が顕在化してきました。

以上のことから、今後の学校改築等の着手については、「改築とリノベーションを隔年で着手する」方針へ変更します。また、リノベーション事業は、原則「居ながら改修」から、原則「移転改修」へ変更するとともに、工事完了からの使用期間も考慮した改修内容とします。これらの変更に伴い、改築・改修ステーションについても、現在活用している旧桜田小学校のほか、旧田端中学校、旧稲田小学校、旧清水小学校を改築・改修ステーションとして整備し、改築とリノベーションの両事業をより一層推進していきます。

(2) 長寿命化サイクルについて

【既存校のサイクル】

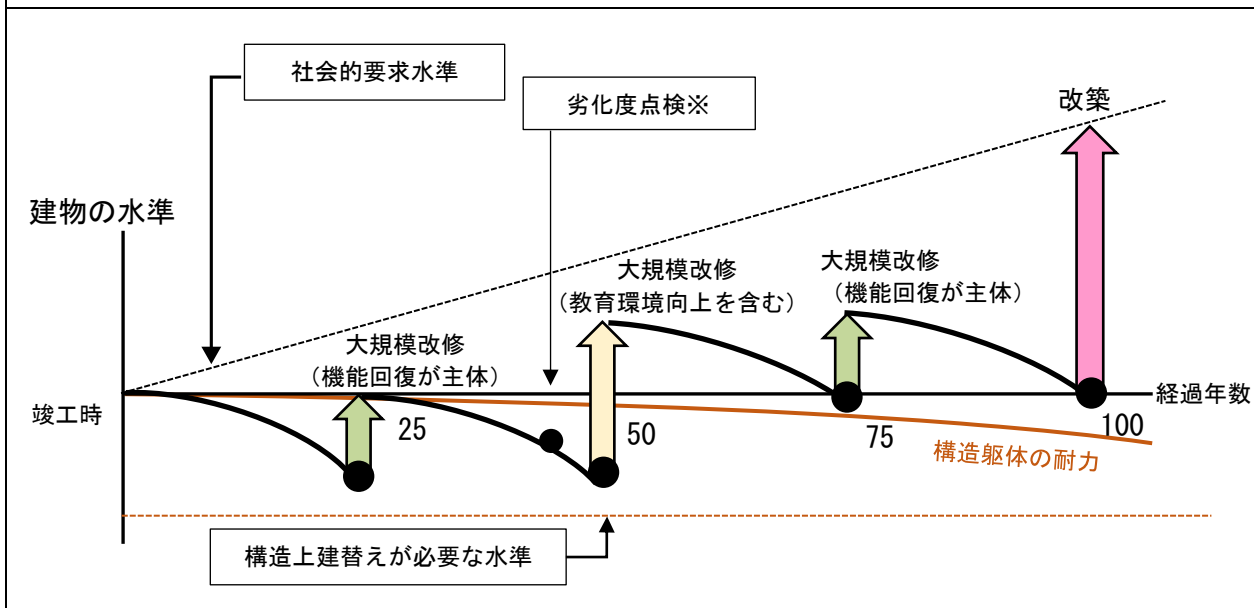
- 目標使用年数：80年以上
- 築後約65年を目途（目標）にリノベーションを実施します。
- リノベーションの実施から15年以上使用することを前提とした改修内容とします。



リノベーション実施後、耐用年数の80年を超えて、およそ15年以上経過した学校については、単に建物を改築するのでなく、その時点の児童・生徒数や今後の人口動態（学区の児童・生徒の推計等）などを十分に考慮しながら、統廃合を含めた学校の適正な規模・配置についても検討していきます。

【改築校のサイクル】

- 目標使用年数：100年
- 築後約25年周期で「大規模改修」を実施します。
- 築後約50年の大規模改修では、教育環境の向上を図る改修も併せて実施します。



※直近の定期点検（12条点検）等により確認

第4章 改築改修計画

1 事業選定基準

(1) リノベーションの選定について

本計画に特段の定めのある場合を除き、原則として、建築年次の古い学校から、事業化に向けた環境を整備し、順次リノベーションを実施します。

なお、近年の児童数増加に伴い、増築等の対応が必要となる小学校については建築年次にかかわらず、本事業による効果を分析したうえで、早期事業化の要否を検討します。

(2) 改築の選定について

① 建築年次の古い学校

原則として、建築年次の古い学校から事業化に向けた環境を整備し、順次改築を実施します。

② 北区立小・中学校改築改修計画の継承

北区立小・中学校改築改修計画において、優先して改築するとしていた中学校及び昭和30年代に建築された小学校、リフレッシュ改修により一定の耐久性や機能の向上が図られている小学校は、リノベーションを経ずに、順次改築を実施します。

ただし、次の事由に該当する場合は、必要に応じてリノベーションを実施したうえで、引き続き改築に向けた環境の整備を目指します。

ア 現敷地の改築では、現行の建築基準法や条例に照らして、必要となる学校規模の確保が困難である学校

イ 12クラス未満の小学校（以下「小規模校」という。）で、さらに児童数の推移を見守る必要がある学校

ウ 周辺まちづくり計画との調整を図る必要がある学校

③ 地域バランスへの配慮

学校は、学校教育はもとより、地域全体の生涯学習・スポーツ、防災、コミュニティ等の活動環境を向上させることが期待できることから区基本計画の3地域7地区の地域区分を意識し、バランスよく改築する学校を選定するとともに、実施順についても配慮します。

④ 児童・生徒数の増加に伴う教育環境の確保

大規模な住宅開発等により、児童・生徒数が大幅に増加し、増築等では教育環境の確保できない学校で、かつ隣接する学区域との調整が困難な学校については、改築による対応を検討します。

2 実施計画

(1) リノベーション事業

校名 \ 令和	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
谷端小学校	→完成				
豊川小学校	→完成				
王子第五小学校	工事	→	→完成		
岩淵小学校	設計	工事	→完成		
滝野川第三小学校	調査	令和11年度末の事業完了を目指す			

(2) 改築事業

校名 \ 令和	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度
都の北学園	→完成				
堀船中学校	工事	→完成			
赤羽台西小学校	工事	→	→完成	校庭整備	→
十条小学校	工事	→	→	→完成	
滝野川第五小学校	設計	工事	→	→	→完成
学校一校		調査	設計	→	工事

学校施設のリノベーション及び改築の実施計画は上記のとおりです。

なお、詳細な事業計画等については、「北区基本計画」、「北区中期計画」及び毎年度の予算等で明らかにしていきます。

3 改築及び改修の進め方

(1) リノベーションの進め方

① 事業期間

リノベーションは、仮校舎（以下、「改築・改修ステーション」という。）への移転を原則とします。この方式を採用することで、工事による騒音や振動、校内運動スペースの制限といった児童・職員等への負担を最小限に抑えることができ、また、工事を効率よく実施できるため、居ながら工事と比較して工期の短縮とコスト削減にもつな갑니다。

なお、対象施設の立地条件や、改築・改修ステーションの利用状況等により、移転工事での実施が困難と判断される場合は、仮設校舎（プレハブ校舎）を設置しての居ながら工事による実施を検討します。

移転工事の場合、設計15ヵ月、工事18ヵ月程度が必要であり、躯体調査を設計の前年度に実施することを踏まえると、計3ヵ年度の事業となります。

なお、対象校から移転先への引越しを夏休み、移転先から対象校への引越しを翌年度末に実施することを標準スケジュールとすることで、移転工事による児童への影響と引越しの負担を最小限に抑えるよう努めます。

<リノベーション期間中のイメージ>

年	事業内容	学校運営先	
		リノベーション工事校	一時移転先
1年目	設計1年目	既存校舎	
2年目	設計2年目（3ヵ月） 工事1年目（6ヵ月）	既存校舎	改築・改修ステーション
3年目	工事2年目（12ヵ月）	既存校舎	改築・改修ステーション

② 実施内容

改修内容は、次項の「4 リノベーションの整備水準」を基本とし、施設の耐久性を確保したうえで、機能性や教育環境、学校生活の快適性についても向上を図りながら実施します。工事にあたっては、対象となる学校ごとに老朽度等事前調査を実施し、躯体の劣化状況等を検証するとともに、必要に応じて長寿命化に必要な構造上の補強や改良工事を実施します。

また、住宅密集地や狭あい道路に面した学校の中には、現行の建築基準法や都市計画法等、日影規制、接道条件等を満たしていない施設があります。このような施設において増床を検討する場合には、事前調査や設計の過程で、法令上不適格となっている部分に対する要改善事項を予め整理したうえで、状況によっては必要な行政手続きを経て事業に着手します。

なお、敷地条件等により増床が困難な場合には、不要な諸室の見直しや、共用スペースの活用可能性を検討することで、必要な諸室の確保を図ります。

③ 実施方法

ア 改築・改修ステーションへの移転

改築・改修ステーションの活用にあたり、対象校の小・中学校の別や、規模（児童・生徒数）に応じて改築・改修ステーションの整備を行います。

また、移転工事とする場合、移転先となる改築・改修ステーションの立地によっては送迎バス等による通学支援の検討が必要となります。

そのため、対象校の規模や児童・生徒数に応じた車両台数、最適な送迎ルート、送迎に要する時間の調整のほか、バスの運行に係る改築・改修ステーション及び対象校周辺の道路幅員を事前に確認・検討していきます。

あわせて、わくわくひろば（学童クラブ、放課後子ども教室）についても、移転先での運営を原則とします。

<「改築・改修ステーションへの移転によるリノベーション」のイメージ>

【工事着工前】

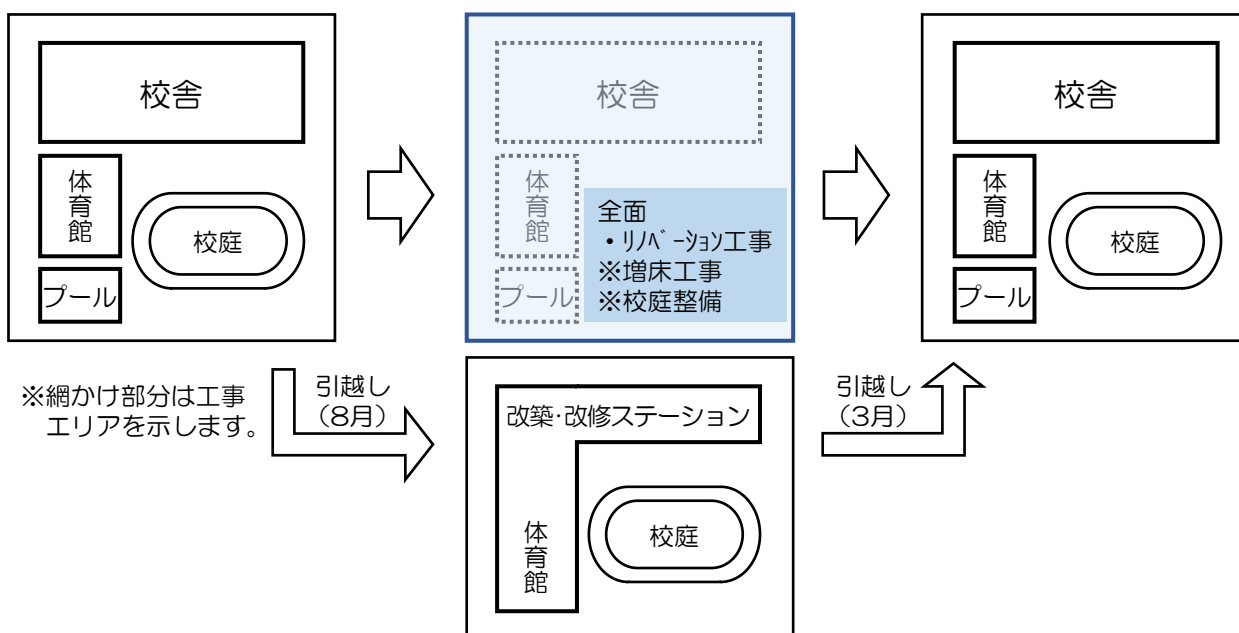
工事着手にあたり、事前に整備を行った改築・改修ステーションに引越します。改築・改修ステーションへの引越は、原則8月に実施し、引越による影響・負担が最小限となるよう努めます。

【工事期間中】

リノベーション実施校では、全面的に校舎・体育館等の工事を行います。リノベーション実施校の状況を踏まえ、必要に応じて増床工事を実施します。

【新校舎・体育館完成】

改築・改修ステーションから元の校舎に引越します。元の校舎への引越は、原則3月に実施し、引越による影響・負担が最小限となるよう努めます。



イ 仮設校舎（プレハブ校舎）を設置する仮設計画

工事着手に先立ち、敷地内の空きスペースに仮設校舎（プレハブ校舎）を設置し、居ながら工事によって不足が見込まれる諸室を確保します。

居ながら工事となるため、工事エリアが学校運営に干渉しないよう工区分けをし、工事エリアに該当する教室を順次仮設校舎に移動しながら工事を進めます。

また、仮設校舎の設置により運動スペースが不足する場合は、学校と協議のうえ代替施設の確保を検討します。

なお、工事に起因する大きな騒音や振動、停電・断水等を伴う工事については、できる限り夏休みや休日等に工事を計画しますが、それ以外の平常時においても、一定の騒音・振動等が伴う工事を実施することになります。

工事着手にあたっては、事業完了までの全体計画を作成し、学校関係者との調整を図るとともに、保護者、近隣住民等の理解と協力のもと事業を推進していきます。

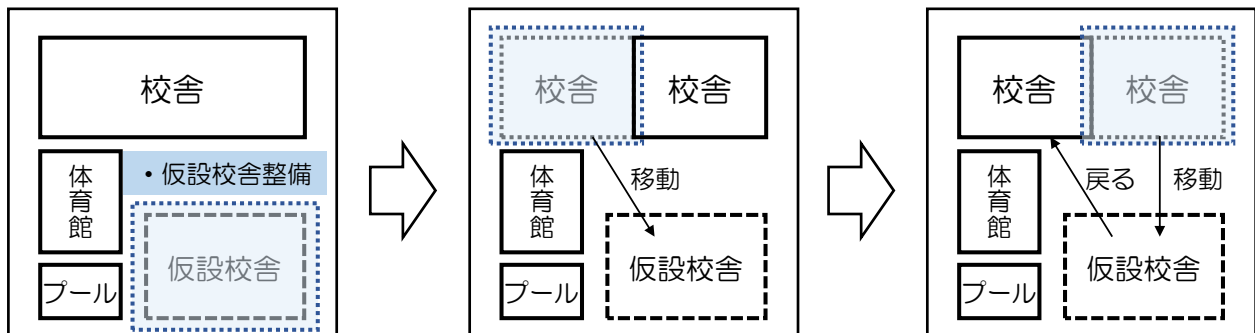
<「仮設校舎の設置計画」のイメージ>

【仮設校舎整備】

校舎・体育館等のリノベーション工事着手に先立ち、学校敷地内（校庭等）に仮設校舎を設置します。

【工事期間中】

仮設校舎設置後、校舎を複数の工区に区分けし、工事を実施するエリアに該当する教室は仮設校舎に移動します。
工事が完了した教室より順次既存の校舎に戻り、次に工事を実施するエリアに該当する教室が仮設校舎に移動します。
全ての工事が完了後、仮設校舎を解体し、校庭整備等の工事を実施します。



※網かけ部分は工事エリアを示します。

(2) 改築の進め方

① 事業期間

改築は、原則、改築・改修ステーションを活用した移転工事とし、移転工事による実施が困難と判断される場合は、居ながら工事による実施を検討します。

事業期間は、設計2年、工事（既存校舎解体含む）3年の計5カ年度を標準スケジュールとします。ただし、対象校の周辺環境や工事規模等により、5カ年度を超える事業期間となる場合があります。

なお、リノベーションと同様に、対象校から移転先への引越しを夏休み、移転先から対象校への引越しを翌年度末に実施することを標準スケジュールとします。また、わくわくひろば（学童クラブ、放課後子ども教室）についても、移転先での運営を原則とします。

<改築期間中のイメージ>

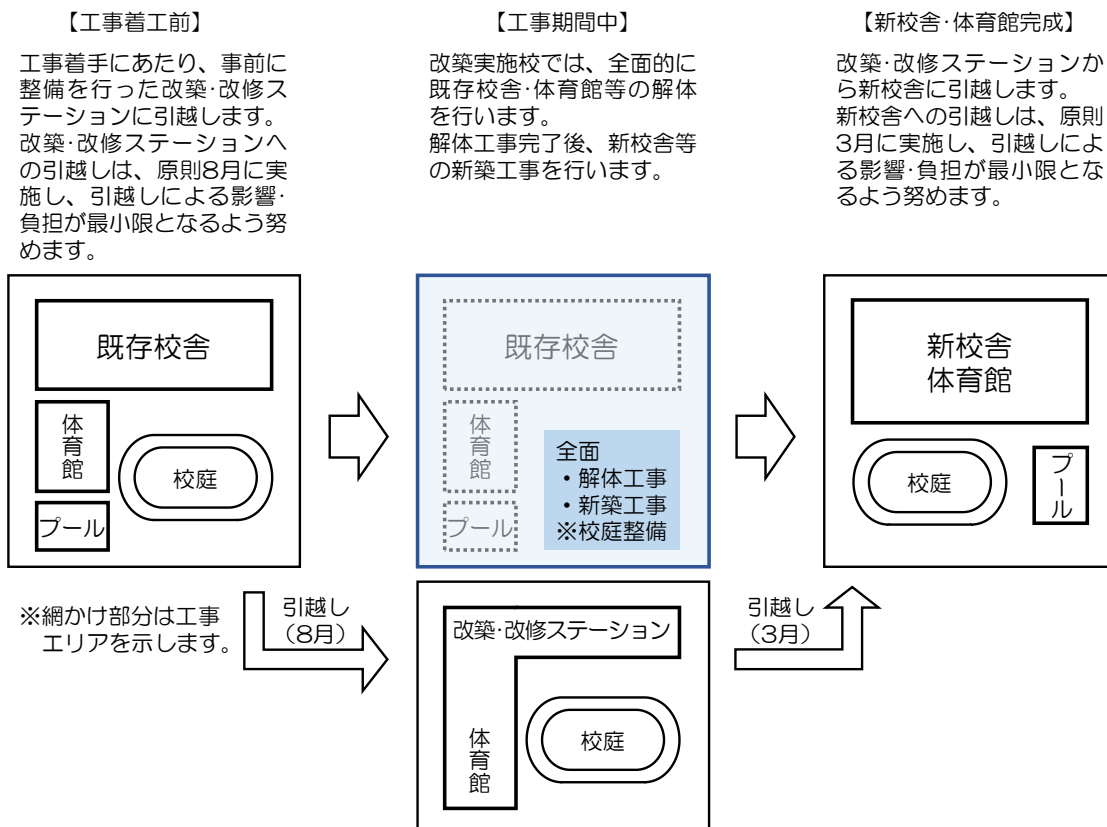
年	事業内容	学校運営先	
		改築工事校	一時移転先
1年目	設計1年目	既存校舎	
2年目	設計2年目	既存校舎	
3年目	新築工事1年目	既存校舎解体	改築・改修ステーション
4年目	新築工事2年目		改築・改修ステーション
5年目	新築工事3年目	(新校舎)	改築・改修ステーション

② 実施方法

ア 改築・改修ステーションへの移転

リノベーションにおける移転工事同様、事前に改築・改修ステーションの整備内容と送迎バス等による通学支援に係る確認・検討を行います。

<「改築・改修ステーションへの移転による改築」のイメージ>

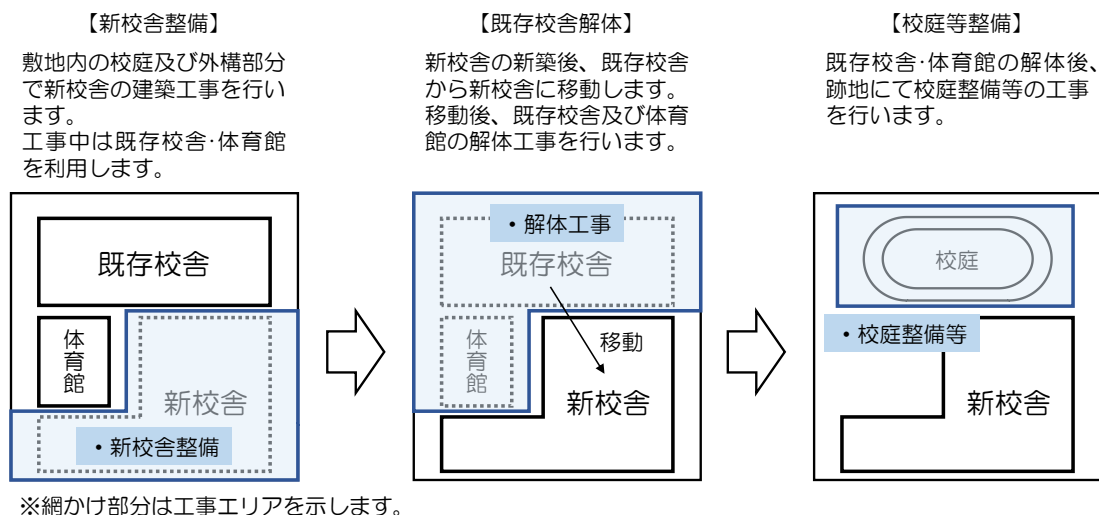


イ 既存校舎の居ながら改築

対象校の立地条件や改築・改修ステーションの利用状況により、移転工事による事業実施が困難な場合は、既存校舎にて学校運営を継続しながら、敷地内の校庭部分等に新校舎を建築しての居ながら改築を検討します。

工事期間中は運動スペースやプール機能の不足が想定されるため、学校と協議のうえ代替施設の確保を検討します。

<「既存校舎の居ながら改築」のイメージ>



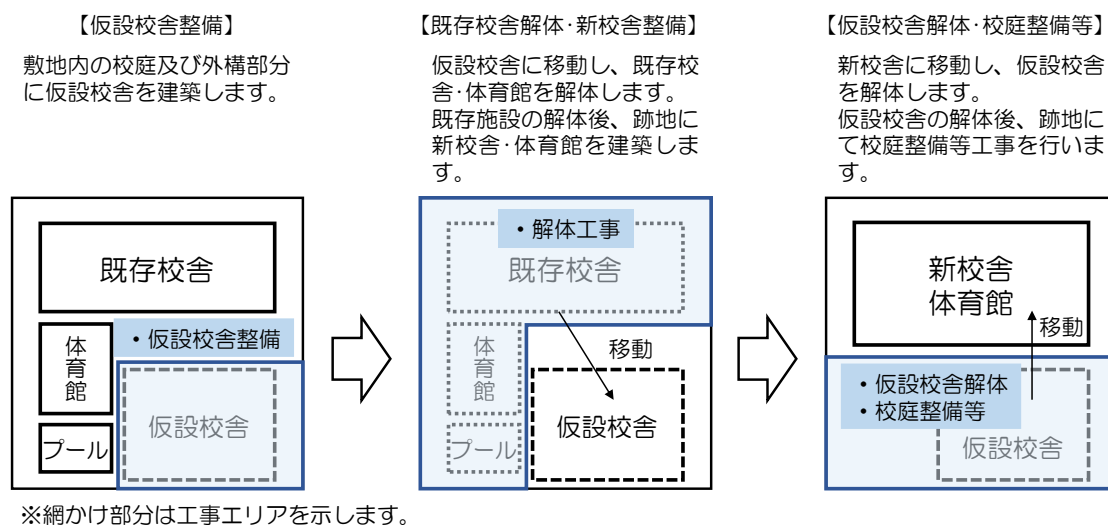
ウ 仮設校舎の居ながら改築

イの手法同様、移転工事による事業実施が困難な場合は、同一敷地内に新校舎完成までの間、使用する仮設校舎（プレハブ校舎）を設置しての居ながら改築を検討します。

既存校舎を解体（学校運営に係る必要最低限の教室を全て移動）するため、ある程度規模の大きな仮設校舎を設置する必要があります。

また、イ及びウの手法による改築実施にあたっては、工事に起因する騒音、振動の抑制、運動場の代替施設確保等について、可能な限り必要な対策を講じます。

<「仮設校舎の居ながら改築」のイメージ>



4 リノベーションの整備水準

(1) リノベーションの整備レベル

リノベーションにおいては、社会的要求水準にあわせて配慮すべき性能に対して、部位ごとの適切な整備レベルを設定します。

また、施設の耐久性を確保したうえで、機能性、教育環境の向上を図ります。

部位		整備レベル（改定版）	現状の校舎レベル
外部仕上げ	外部仕上げ 屋上	塗膜防水（遮熱性トップコート）	アスファルト防水 保護コンクリート
	外壁	塗装改修（防水形複層塗材） 高耐久化（トップコート）	外壁塗装（複層薄塗材）
	外部開口部	既存サッシ（部分改修）	既存サッシ
	その他外部	鉄骨階段等（耐候性塗装）	既存鉄骨階段等
内部仕上げ	内部仕上げ 内装仕上げ	内部の部分撤去・更新（金属下地）	石膏ボード（天井木下地） 貼りのうえ塗装仕上げ
	トイレ	レイアウトの変更・更新 内装の全面撤去（ドライ化） 手洗い自動水栓	タイル張り（湿式） 手洗い手動水栓
		全面洋式化	和式（8割洋式）
電気設備	電気設備	受変電設備更新 配管・配線の更新	既存受変電設備
		照明器具更新（LED化）	蛍光灯照明
機械設備	給排水・ 衛生設備	受水槽更新（加圧ポンプ方式）	既存受水槽
		屋外埋設配管更新 PS内配管等の更新 水廻り衛生器具の更新	既存屋外埋設配管 既存PS内配管等 既存水廻り衛生器具
		空調機の更新 加湿設備	既存空調機・FF暖房
	空調換気設備	居室の換気システムの更新（全熱交換器）	換気扇
その他	校庭	ゴムチップ舗装	特殊舗装・土系舗装
	屋外トイレ	内装の全面改修 段差解消	男女間仕切りなし
		洋式化	和式（一部洋式）

リノベーションにおいて目指す機能向上の項目

学習環境の向上	生活環境の向上	防災・防犯 機能向上	環境性能向上	バリアフリー化
・多様な学習の場	・空調改善 ・熱負荷低減 等	・防犯（監視） ・自家発電 等	・太陽光発電 ・緑化 等	・昇降機設置 ・サイン計画 等

リノベーションにおいて配慮すべき項目

可変性	更新の容易性	耐久・耐候性	メンテナンス性	省エネ・省資源

(2) リノベーションの整備項目

項目	区分		耐久性向上工事	機能性向上工事
	部位等			
構造躯体			◎クラック等補修 ●主要構造部の中性化対策 ●鉄筋かぶり厚さ確保対策	-
外部	屋上		◎既存防水保護層上に防水改修 ●フェンスの塗装 ●既存防水保護層撤去の上、防水改修	◎遮熱塗料仕上げ塗り
	外壁		◎外壁塗装改修（高耐久塗料）	-
	設備		◎給水設備の更新（受水槽・加圧ポンプ※1） ◎給排水埋設管の更新 ◎キュービクルの更新 ●配管類のメンテナンス性向上	◎屋外トイレの洋式化 ●屋外スピーカーの更新
	環境		-	◎既存サッシ部分改修（建具調整等）
	防災		◎防火設備改修 ◎消火、消防設備改修	◎マンホールトイレ等の設置 ◎屋上ヘリサインの設置 ◎防災用自家発電の設置
	その他		◎防球ネット張替え・補修等 ◎鉄骨階段等補修（耐候性塗装） ●プールの全面改修	●既存遊具等の撤去及び更新 ●塀改修 ●植栽帯の再整備
内部（屋内）	教室		◎内装仕上げ材の高耐久化※2	●収納等家具改修 ●更衣用のカーテンレール設置
	廊下・階段		◎内装仕上げ材の高耐久化※2	-
	トイレ		◎内装仕上げ材の高耐久化	◎便器の洋式化
	設備		◎高効率照明の導入（LED化） ◎空調設備等の更新 ◎配管・配線等の更新 ●分電盤の改修、ブレーカーの交換	◎照明設備人感センサーの設置 ◎加湿器の新設（特別教室系統を除く） ●スイッチ・コンセント類の増設・更新 ●電気配管等のルートの最適化 ●空調設備の新設
その他	諸室 その他		◎非構造部材の耐震化	◎管理諸室の内装改修 ●給食室のドライ化
	バリアフリー		-	◎避難所動線の整備（手すり設置・段差解消等） ◎EV設置 ●屋外トイレのバリアフリー化（段差解消）

注) ◎ 原則実施します

● 調査の結果、必要に応じて実施します

※1 受水槽は鋼製の場合再利用を検討する。

※2 最上階のみ空調効率を考慮して、断熱や機器能力等を高めることを検討する。

項目	区分 部位等	教育環境向上工事
構造 躯体		-
外部	屋上	-
	外壁	●景観や学校の特色に配慮した外壁デザイン
	設備	-
	環境	◎緑化推進（壁面緑化、樹木の老朽化に伴う更新等） ◎ピオトープ、菜園の整備 ●太陽光発電設備の設置及び見える化モニター設置
	安全・安心	◎安全面の機能向上（各階冷水機設置、防犯カメラの整備、門・出入口のオートロック、教室の内鍵設置等）
	その他	◎全天候型グラウンド（ゴムチップ舗装）※3
内部 （屋内）	教室	◎普通教室、特別教室のリニューアル ◎汎用性の高い設え（少人数教室、多目的室の整備、普通教室への転用等を想定した設え） ◎ICT 環境への対応（短焦点プロジェクター設置等） ◎収納スペースの拡充（教室内ランドセルロッカーサイズの最適化）
	廊下・階段	◎廊下・階段のフロア別色分け等の内装改修 ◎水飲み場の更新 ◎掲示スペースの充実
	トイレ	◎トイレ整備（内装改修、ドライ化、手洗い水栓の自動化等） ◎バリアフリートイレの設置
	設備	◎居室の全熱交換器の新設 ◎ICT 環境の充実（無線 LAN や多機能電話回線の再整備）
その他	諸室 その他	●職員室等管理諸室のレイアウト変更 ●合理的なゾーニング（スムーズな動線による諸室配置、管理諸室の集約等） ●オープンスペースや多目的ホールの整備
	バリアフリー	◎児童生徒動線のバリアフリー化（昇降機等の設置） ◎わかりやすいサインの整備

注) ◎ 原則実施します

● 調査の結果、必要に応じて実施します

※3 現状のグラウンドが人工芝舗装の学校については、学校と協議・調整の上、グラウンド舗装について決定する。

第5章 財政計画と長寿命化の効果

1 財政計画

(1) 資金の調達

学校の改築、リノベーションは、その事業規模から多大な経費を必要とし、長期にわたり継続する事業であることから、計画的に財源を確保する必要があります。

改築及びリノベーションの事業費の財源は、国庫支出金、特別区債、基金、一般財源とします。

特に学校施設は80年以上という長期にわたり使用が可能な施設です。そのため、改築、リノベーションに係る経費は、現役世代だけで負担するのではなく、将来世代と負担を公平に分けあうことが大切です。また、毎年度の経費の負担を平準化することも重要です。

金利の状況や健全な財政を維持するために公債費比率（区の歳出に占める借金返済金の割合）の将来推移を注視しながら、計画的に特別区債を活用します。

また、北区では小・中学校の多くが今後一斉に更新時期を迎えることに備え、平成12（2000）年度に学校改築等基金（区の特定目的の貯金）を設置し、令和6（2024）年度までに約400億円を積み立て、今後の学校改築等による財政需要に備えています。

今後も引き続き、毎年度一定額を計画的に積み立てることで、改築事業、リノベーション事業をより確実に推進していきます。

(2) 事業費

① 1校あたりの事業費

1校あたりの改築事業費は、学校施設（クラス数等）の規模や敷地条件、改築手法等により異なります。また、リノベーションの事業費は改修内容によって異なります。

本計画では、標準規模（小学校各学年2クラス）の学校施設の事業費とその財源内訳を以下に示します（備品購入費や、個別に対応の必要が生じる土壌汚染対策、埋蔵文化財調査等の経費は含みません）。

改 築		
総事業費	64.3億円	
内訳	設計等	2.2億円
	工事監理	1.3億円
	新築工事	55.3億円
	解体工事等	5.5億円
※新築工事は6,500㎡規模を想定		

リノベーション		
総事業費	27.8億円	
内訳	設計等	1.3億円
	工事監理	1.0億円
	工事	25.5億円
※12クラス規模の小学校を想定 (4,900㎡程度)		

※上記事業費については、令和7年度までの改築事業、リノベーション改修事業の実績に基づき算出しています。

② 事業費の財源

改 築		
総事業費	64.3億円	
内訳	国庫支出金	4.5億円
	特別区債	33.2億円
	基金	24.0億円
	一般財源	2.6億円

リノベーション		
総事業費	27.8億円	
内訳	国庫支出金	3.5億円
	特別区債	15.2億円
	基金	7.0億円
	一般財源	2.1億円

③ コスト縮減

今後、限られた期間と財源の中で事業を確実に進めるために、「北区立小・中学校整備方針」に基づき学校施設の整備を進め、教育環境の充実を図りながら、一方では不断の取組として、令和7（2025）年3月に策定した「北区区有施設整備基本指針」を踏まえ、あらゆる角度から建築コストの縮減（費用対効果の最適化）を図ります。

2 平準化の効果

平準化の効果を検証するため、従来の長寿命化サイクル（80年）に沿って毎年改築等を行う場合を「従来型Ⅰ、Ⅱ（毎年着手）」、平準化を目指し長寿命化サイクルに沿って隔年で改築等を行う場合を「平準化型（隔年着手）」として、今後40年間の更新費用を試算し比較しました。

（1）従来型Ⅰ（毎年着手）の見通し

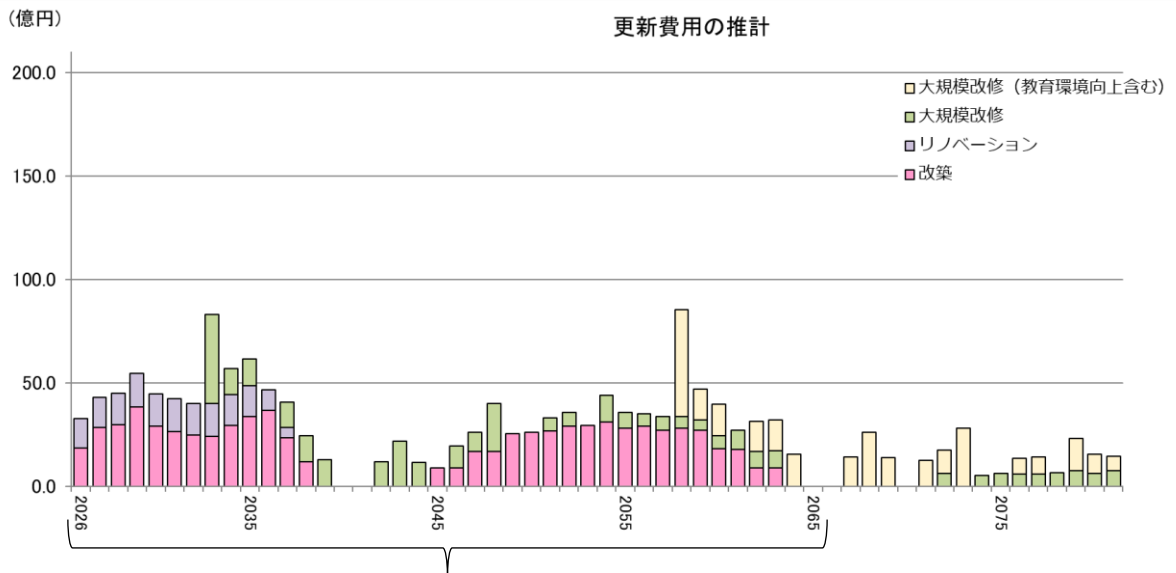
試算にあたっての工事単価は、従来の計画の単価を踏襲したものです。使用期間を80年として改築を行った場合、今後40年間のコストは約1,346億円（約33.7億円/年）となります。

【維持更新コスト（従来型Ⅰ）】

項目	単価（千円/m ² ）	期間（年）	備考
大規模改修	125	1	25年目
大規模改修 （教育環境向上を含む）	150	1	50年目
改築	540	3	
リノベーション	300	3	

■試算条件

- ・更新時期については、「校舎」の建築年度を基準とした。
- ・更新等期間については、大規模改修は1年、リノベーション及び改築は3年を基本とした。



40年間（令和8（2026）年～令和47（2065）年）の総額
134,553,110千円

(2) 従来型Ⅱ（毎年着手）の見通し

試算にあたっての工事費単価は、区が過去に発注した工事等を参考に算出したものです。使用期間を80年として改築を行った場合、今後40年間のコストは約2,582億円（約64.6億円/年）となります。

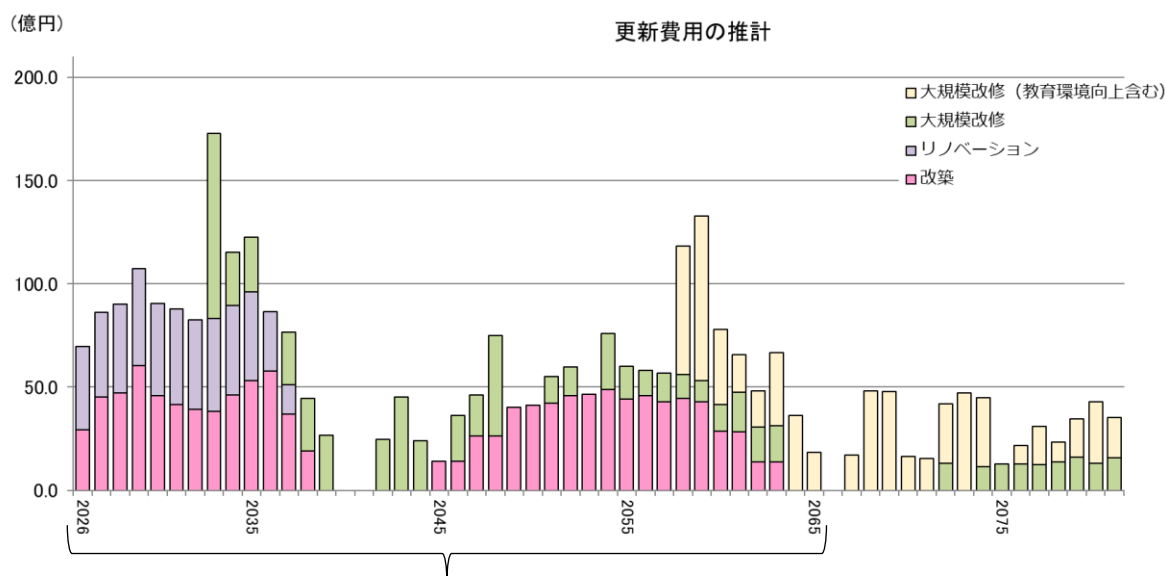
また、令和15（2033）年には単年度で約173億円の事業費が必要となるなど、従来の計画での整備を継続することは財政的にも困難が予測されます。

【維持更新コスト（従来型Ⅱ）】

項目	単価（千円/m ² ）	期間（年）	備考
大規模改修	260	1	25年目
大規模改修 （教育環境向上を含む）	360	2	50年目
リノベーション	860	3	
改築	850	3	

■試算条件

- ・更新時期については、経過年数が一番古い棟を基準とした。
- ・更新等期間については、大規模改修は1年、大規模改修（教育環境向上を含む）は2年、リノベーション及び改築は3年を基本とした。



40年間（令和8（2026）年～令和47（2065）年）の総額
258,194,686千円

(3) 平準化型（隔年着手）による効果

従来型と同様に、区が過去に発注した工事等を参考に設定した工事単価を用いた試算の結果、平準化型では40年間のコストは約2,021億円（約50.5億円／年）となり、従来型と比較すると工事費削減効果があるといえます。

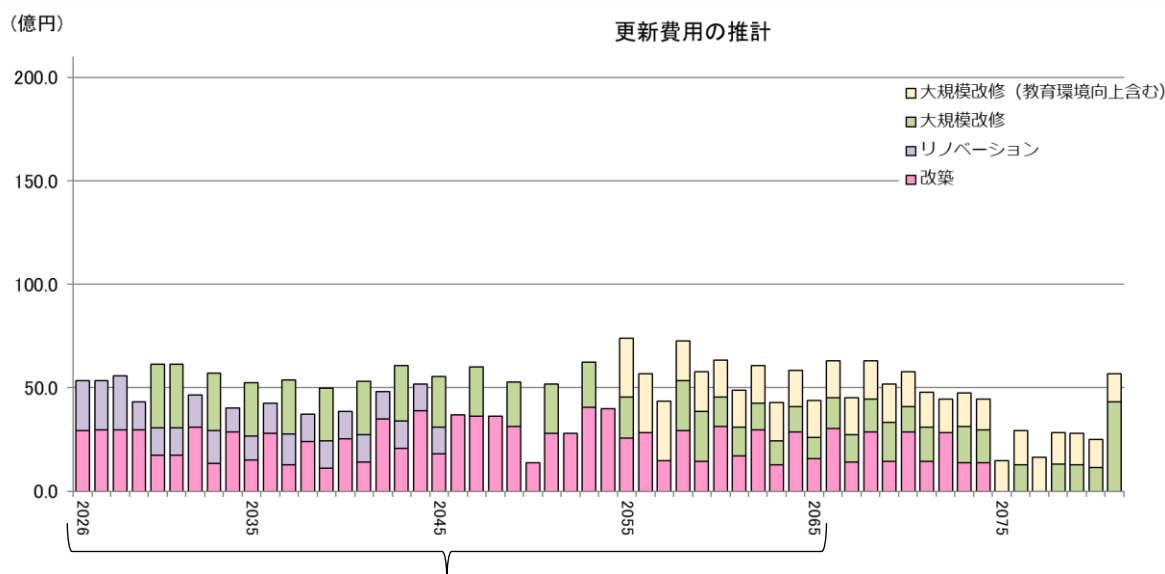
また、従来型では2033年のように費用が著しく突出するのに対し、平準化型では、単年度ごとの負担が平準化されます。

【維持更新コスト（平準化型）】

項目	単価（千円/m ² ）	期間（年）	備考
大規模改修	260	1	25年目
大規模改修 （教育環境向上を含む）	360	2	50年目
リノベーション	520	1.5	
改築	850	3	

■試算条件

- ・リノベーションは移転工事とし、また「4 リノベーションの整備水準」を参考に単価を算出した。
- ・更新時期については、経過年数が一番古い棟を基準とした。
- ・更新等期間については、大規模改修は1年、大規模改修（教育環境向上を含む）は2年、リノベーションは1.5年、改築は3年を基本とした。
- ・期間は、移転工事をベースとする。



40年間（令和8（2026）年～令和47（2065）年）の総額
202,083,273千円

第6章 長寿命化計画の推進に向けて

1 推進体制

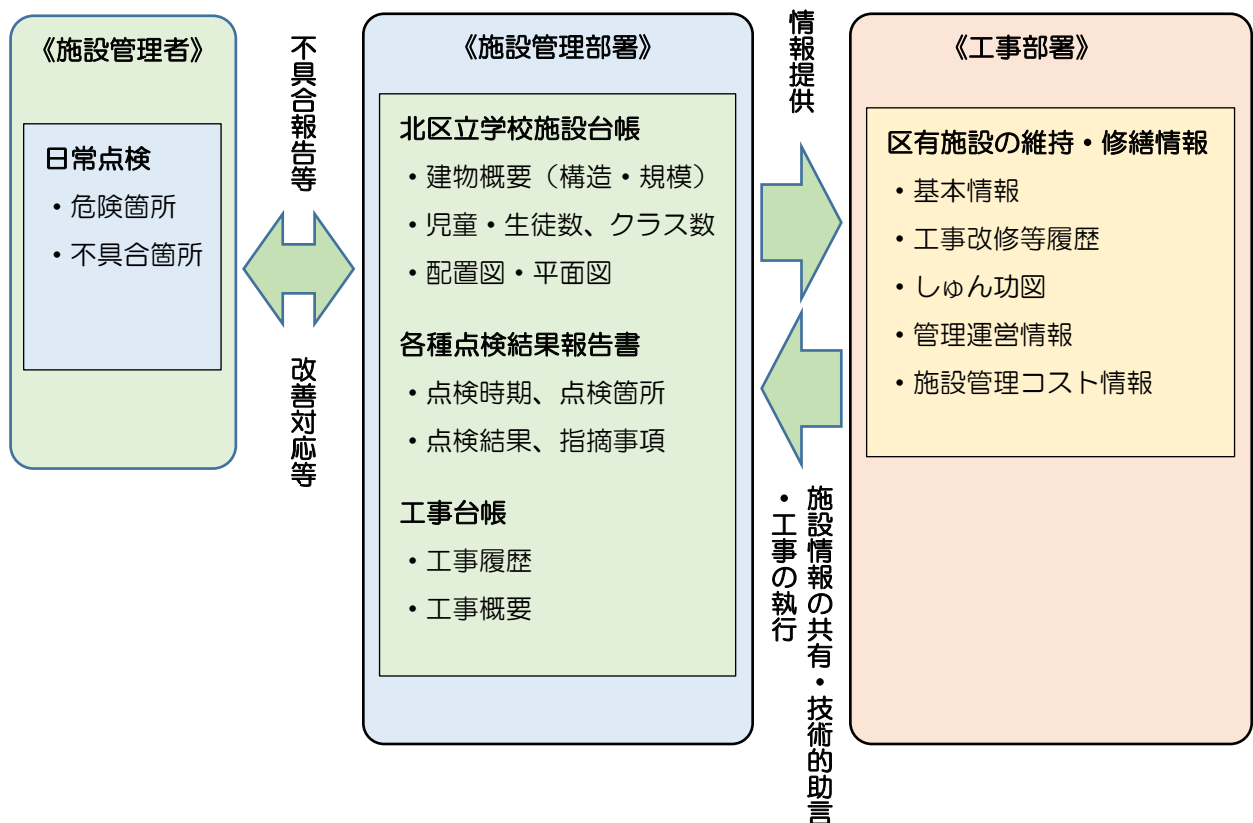
長寿命化計画の推進にあたっては、関係部署が、その意義と目標を共有し、効率的かつ効果的な実施に向けて連携を図っています。

2 情報の蓄積と活用

今後の学校施設整備を効果的に進めていくためには、策定した実施計画を適切に更新していくための施設情報が必要となります。また、学校施設の状況把握のため、日常的・定期的点検などの結果や修繕、改修等の実績情報を適切に記録していくことが必要です。

各種法定点検等の記録を蓄積していくとともに、一元化された情報を活用することで、効率的かつ効果的な施設管理の実施を図ります。

【施設情報の管理と活用イメージ】



3 維持管理等の手法

学校施設の長寿命化を図るためには、計画的な改修工事に加えて、施設の維持管理（日常点検・法定点検、保守や清掃、情報管理）を行うことが重要です。

これにより、施設の劣化状況の変化を詳細に把握することができるほか、より早く不具合等に対処することができます。

今後の改修等について、必要な内容を計画化することで、予防保全に重点を置きつつ、事後保全も考慮し、施設の管理を行うことが重要と考え、良好な教育環境の維持とコストの平準化を図ります。

資料編

資料1 用語の解説

資料2 学校施設整備方針・長寿命化計画検討委員会設置要綱

資料3 検討委員会・作業部会の検討経過

資料4 学校施設の老朽化状況の調査方法

資料1 用語の解説

あ 行	維持管理	建物や設備の点検・診断等を行い、必要に応じて修繕等を行うことで、建物や設備の性能や機能を良好な状態に保つこと。	P.10
	居ながら改修（改築）	仮移転せずに施設運営を継続しながら、改修（改築）工事を行うこと。	P.11 (P.19)
	オープンスペース	学級単位の授業や活動を超えた、多様な活動に対応できる共用空間のこと。	P.23
か 行	改修	劣化した建築物の機能・性能を当初の性能以上に改善すること。	P.1
	改築	今まであった建物を取り壊して、用途も規模もほぼ同程度の建物を建てること。	P.1
	学校施設台帳	各学校施設の規模、配置及び平面図など、基礎的な数値や諸室配置等がまとめられた帳簿のこと。	P.5
	旧耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981（昭和56）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいう。	P.8
	キュービクル	高圧受電設備を収容し、配電システムを管理するための金属製の箱型設備のこと。	P.22
	狭あい道路	主に幅員4m未満の道路のこと。国土交通省の補助事業（狭あい道路整備等促進事業）では、建築基準法第42条第2項・第3項の指定を受けた道路、未指定の通路などを狭あい道路としている。	P.15
	健全度	各建物の5つの部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備）について劣化状況を4段階で評価し、建物全体の総合評価として100点満点で数値化した評価指標。【資料4参照】	P.9
コンクリート強度	コンクリートの品質規定の1つであり、材料が圧縮力を受けて破壊するときの最大強さを単位面積当たりの力で表した値のこと。	P.11	
さ 行	修繕	建築物の機能・性能を当初の性能水準まで近づくように回復させること。	P.30
	新耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981（昭和56）年6月1日に耐震基準が大きく改正され、以降の建築確認において適用されている基準のこと。	P.8
	ゾーニング	各室・空間を用途や機能に合わせて決めること。	P.23

た 行	耐久設計基準強度	設計対象の構造物を供用する計画期間に応じて定める、コンクリートの強度のこと。	P.11
	耐用年数	建物・機械など固定資産の税務上の減価償却を行うにあたって、減価償却費の計算の基礎となる年数のこと。	P.1
	中性化	本来、高アルカリ性であるコンクリートが中性に近づく現象であり、鉄筋コンクリート構造物の内部の鋼材の耐腐食性が低下する要因となる。	P.22
	定期点検 (12条点検)	建築基準法に基づき、危険を未然に防止するために、建築物並びに建築物の昇降機及び昇降機以外の建築設備等について、施設管理者等が安全性や適法性を確保されていることを定期的に点検する制度のこと。	P.12
	ドライ化	床に水を流さずに乾いた状態で調理や洗浄作業を行う方式で、床面を乾いた状態に保つことで、雑菌の繁殖を防止するなど衛生面に配慮した床仕上げのこと。	P.23
は 行	PS	パイプスペース (Pipe Space) の略で、主に建物内の配管を通すための空間のこと。	P.21
	ビオトープ	ドイツ語で生き物 (Bio) があるままに生息活動する場所 (Top) を意味する合成語であり、地域在来の昆虫などの生物の小生活圏として設けられた草地や池などの空間のこと。	P.23
	保全	建築物において、長期にわたりその機能の維持及び耐久性の確保を図るために行う点検、保守、運転、監視及び清掃を「維持保全」ととらえ、使用目的に適合するように維持保全、「修繕」及び「改修」すること。	P.2
や 行	予防保全	機能停止に至る前に、建築物の部位に応じた耐用年数を考慮し、計画的に修繕・更新を行うことや、劣化や不具合の兆候に応じて修繕・更新を行うこと。	P.31
ら 行	リフレッシュ改修	改築校との施設面での教育環境の格差を解消しながら、より良好な教育環境を整備する視点にも重きを置いて実施した大規模改修工事のこと。「北区立小・中学校改築改修計画 (平成26年3月策定) より」	P.13
	リノベーション	耐久性の向上や物理的な不具合を直すだけでなく、建物の機能や性能向上を含む長寿命化を目的とした大規模な改修工事のこと。	P.1

資料2 学校施設整備方針・長寿命化計画検討委員会設置要綱

北区立小・中学校整備方針及び北区立小・中学校長寿命化計画 改定検討委員会設置要綱

7北教教施第1057号
令和7年4月9日教育長決済

(設置の目的)

第1条 北区立小・中学校整備方針（令和元年6月改定。以下「整備方針」という。）及び北区立小・中学校長寿命化計画（令和2年3月改定。以下「長寿命化計画」という。）を改定するため、北区立小・中学校整備方針及び北区立小・中学校長寿命化計画改定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次の事項を行う。

- (1) 整備方針に関すること。
- (2) 長寿命化計画に関すること。
- (3) その他北区立の学校施設の整備又は長寿命化に関連する事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって構成し、委員長又は副委員長は次の各号に掲げる職にある者とする。

- (1) 委員長 教育委員会事務局教育振興部長
- (2) 副委員長 子ども未来部長
- 2 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。
- 3 委員長は、委員会を代表し、委員会の会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 委員長は、委員会を招集し、会議を主宰する。

- 2 委員長は、必要に応じて委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴くことができる。

(作業部会の設置)

第5条 委員長は、委員会の下に専門的な事項を検討するための作業部会を置くことができる。

- 2 作業部会の構成員は、委員長が委員会の意見を聴いて指名する。
- 3 作業部会は、委員会の方針に従い必要な事項を調査検討し、委員会に報告する。

(作業部会の運営)

第6条 作業部会に、部会長及び副部会長を置く。

- 2 部会長及び副部会長は、委員会が指名する。
- 3 部会長は、作業部会を招集し、会議を主宰する。

(事務局)

第7条 委員会の事務局は、学校改築施設管理課及び営繕課に置く。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、委員長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和7年4月9日から施行する。

(この要綱の失効)

- 2 この要綱は、整備方針及び長寿命化計画の改定の日限り、その効力を失う。

別表 (第3条関係)

委員会の委員

- (1) 政策経営部長
- (2) 総務部長
- (3) まちづくり部長
- (4) 小学校長会代表 (1名)
- (5) 中学校長会代表 (1名)

資料3 検討委員会・作業部会の検討経緯

回	日付	検討内容
第1回 検討委員会	令和7年 5月14日(水)	・改定の趣旨、検討内容について
第1回 作業部会	令和7年 5月20日(火)	・教育・社会環境の変化に対応した施設整備、各種計画との整合性、必要諸室と適正規模について ・事業期間、実施方針の見直しについて
第2回 検討委員会	令和7年 6月30日(月)	・アンケート結果の報告 ・作業部会の報告
第2回 作業部会	令和7年 7月17日(木)	・整備水準、整備項目について ・老朽化の現状、財政計画、維持管理コスト、平準化シミュレーションについて
第3回 検討委員会	令和7年 8月5日(火)	・作業部会の報告
第3回 作業部会	令和7年 8月27日(水)	・改定案について
第4回 検討委員会	令和7年 10月8日(水)	・改定案について

検討委員会等構成

◎倉林 巧	教育振興部長	◎・・・委員長
○高木 俊茂	子ども未来部長	○・・・副委員長
大口 恵司	小学校長会代表（王子第五小学校長）	
鈴木 格也	中学校長会代表（堀船中学校長）	
藤野 浩史	政策経営部長	
小宮山 庄一	総務部長	
寺田 雅夫	まちづくり部長	

資料4 学校施設の老朽化状況の調査方法

1. 調査概要

学校施設の老朽化状況については、区立小・中学校の校舎及び体育館について目視を主体とした現地調査を実施し、部位別の劣化状況を確認するとともに建物全体の健全度を確認した。

2. 調査対象

区立小学校25校、中学校10校

※現在、改築・リノベーション事業中の学校は除く

(改築) 都の北学園、堀船中、赤台西小、十条小、滝五小

(リノベーション) 谷端小、豊川小、王五小、岩淵小

3. 調査方法

事前に各学校へヒアリングシートを配付し、劣化状況の判定に影響する事象について聞き取りを行い、現地調査の際に確認した。現地調査は、令和7年5月16日～6月20日の期間で実施した。また、施設の評価については、評価基準表を元に現地で評価した。

＜調査で使用了資料＞

①対象学校施設ヒアリングシート	②劣化状況調査表
③評価基準表	④目視確認用資料

4. 調査事項

(1) 外部の劣化状況

【屋上・屋根】

確認部位	劣化状況
校舎屋上防水	膨れ・剥がれ・破れ・穴開きなど
アスファルト保護防水	ひび割れ、雑草、目地シーリングの損傷など
金属屋根、フェンス	錆・損傷・腐食など

【外壁】

確認部位	劣化状況
外壁	コンクリートの剥落、鉄筋の露出など
外装材(モルタル・タイル・吹き付け材などの仕上げ材)	亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損など
建具枠、丁番など	腐食、変形、ぐらつきなど
窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材	硬化、切れ、剥れなど

(2) 内部仕上げ、電気設備、機械設備の劣化状況

確認部位	劣化状況
内装(床・壁・天井)の劣化状況	亀裂やボード類の浮きや損傷 雨漏りと思われるシミやカビ、塗装剥がれなど
設備機器	機器や架台の錆・損傷・腐食など 漏水・漏油など
給水・給湯等配管設備	赤水や異臭、経過年数など
機器(調理機器等の備品を除く)	異音の有無や改修履歴の確認など

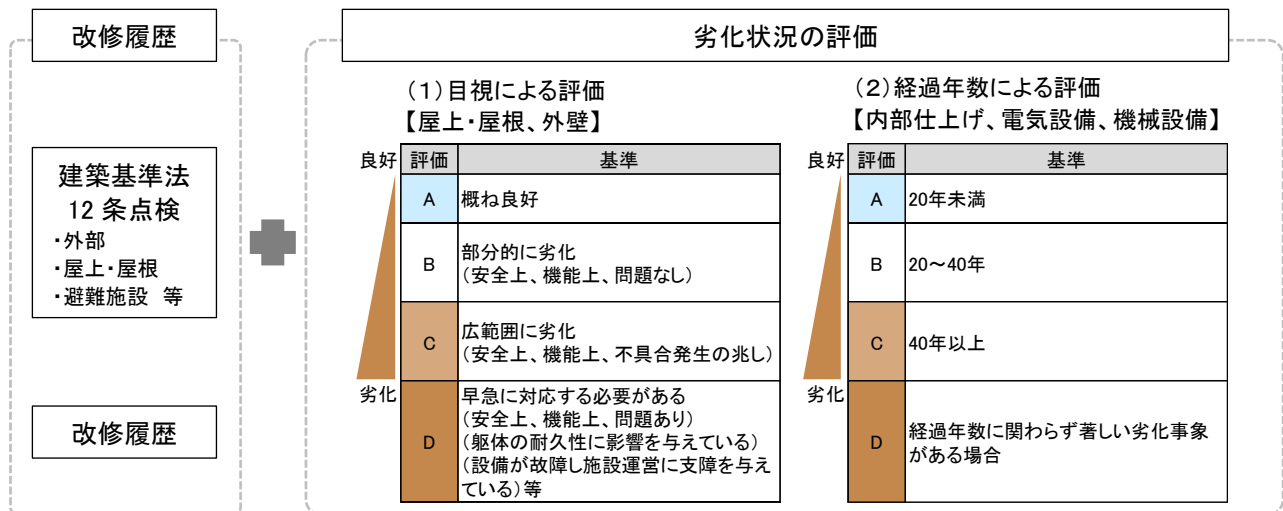
5. 部位別の劣化状況と総合評価としての健全度

(1) 外部の劣化状況【屋根・屋上、外壁】

建築基準法 12 条点検や改修履歴等の机上調査を踏まえ、現地での目視調査により4段階で評価した。

(2) 内部の劣化状況【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

工事履歴、改修履歴を参考に経過年数について整理した上で、現地での目視調査を考慮し4段階で評価した。



(3) 健全度の算定

健全度とは、4段階で評価を行った部位別の劣化状況を建物毎に 100 点満点で数値化した評価指標である。

各部位の評価点と部位毎のコスト配分を下表のように定め、建物別、棟毎に算定を行った。

なお、各部位の評価点及び部位毎のコスト配分は、文部科学省の手引き等に従って設定したものである。

① 部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

② 部位のコスト配分(例)

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	4.2
2 外壁	14.9
3 内部仕上げ	21.3
4 電気設備	9.0
5 機械設備	16.6
計	66

③ 健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 66$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

	評価		評価点		配分			
1 屋根・屋上	C	→	40	×	4.2	=	168	
2 外壁	D	→	10	×	14.9	=	149	
3 内部仕上げ	B	→	75	×	21.3	=	1,598	
4 電気設備	A	→	100	×	9.0	=	900	
5 機械設備	C	→	40	×	16.6	=	664	
							計	3,479
							÷	66
							健全度	53

劣化状況調査票<サンプル>

通し番号			
学校名	●●小学校	学校番号	
建物名	校舎1	調査日	令和7年6月●●日
棟番号	002	記入者	●●
構造種別	RC造	延床面積	●●㎡
		階数	地上●階 地下●階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根・屋上	<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		屋上緑化以外のところに草が茂り、泥だまりが多くみられ、ドレンにつまりが見られる。目地にも草が入り込んでいる。	C
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他の屋根 (屋上緑化)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		庇裏の劣化が著しい。 バルコニー、避難階段周りのひび割れが著しい。 外壁の汚れ、塗装の剥離が多くみられる(塗装補修がパッチワーク状態) EXPJ部のひび割れ、汚れが著しい	D
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ()			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修		壁の爆裂、ひび割れ、漏水跡が多くみられる。給食室の床に剥離が見られる。	C
	<input type="checkbox"/> エコ改修		一部LEDだが、蛍光灯が多く使われている	
	<input type="checkbox"/> トイレ改修		トイレブースのドアに傷みが見られる	
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置	2008年設置		
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修	1993年7月製造		B
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			B
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修	1993年大規模改修		
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
47 / 100点

評価基準表

■屋根・屋上

評価 仕様	A	B	C	D
アスファルト 保護防水	良好	部分的に、ひび割れ、変質、排水不良、目地シーリングの損傷がある。	広範囲に、ひび割れ、変質、排水不良、土砂の堆積、雑草、目地シーリングの損傷が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、損壊、幅広のひび割れ、排水不良があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
	汚れている程度			
	改修後 10 年以内			
アスファルト 露出防水	良好	部分的に、ふくれ、変質（摩耗）、排水不良がある。	広範囲に、ひび割れ、変質（摩耗）、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、破断、損壊、下地露出、幅広のひび割れがあり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
	汚れている程度			
	改修後 10 年以内			
シート防水	良好	部分的に、ふくれ、しわ、変質（摩耗）、排水不良がある。	広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質（摩耗）、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある	広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある
	汚れている程度			
	改修後 10 年以内			
金属板 （長尺、折板、 平葺き）	良好	部分的に、塗装のはがれ、さび、変質、シーリング材のひび、金物のさびがある。	広範囲に、塗装のはがれ、さび、変質、シーリング材のひび、取付金物のさび、部分的な腐食・損壊があり、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、さび、はがれ、腐食、取付金物の損壊があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
	汚れている程度			
	改修後 10 年以内			
塗膜防水	良好	部分的にふくれ、しわ、変質（スポンジ状）、排水不良がある。	広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質（摩耗）、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
	汚れている程度			
	改修後 10 年以内			












■外壁

仕様	評価	A	B	C	D
	塗り仕上げ	良好	部分的に、ひび割れ・変質・浮き・さび汁がある。	部分的に、ひび割れ・変質・浮き・さび汁がある。	広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび汁があり、小規模な漏水がある。
汚れている程度					
改修後 10 年以内					
タイル貼り 石張り	良好	部分的に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがある。	部分的に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがある。	広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがあり、小規模な漏水がある。	広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
	汚れている程度				
	改修後 10 年以内				
金属系パネル	良好	部分的に、さび・変質・シーリング材のひびがある。	部分的に、さび・変質・シーリング材のひびがある。	広範囲に、さび・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。	広範囲に、さび・腐食・ぐらつき・取付金物の腐食があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
	汚れている程度				
	改修後 10 年以内				
セメント系 パネル	良好	部分的に、ひび割れ・変質・欠損・シーリング材のひびがある。	部分的に、ひび割れ・変質・欠損・シーリング材のひびがある。	広範囲に、ひび割れ・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。	欠落・ぐらつき・取付金物の腐食・シーリング材の欠落があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
	汚れている程度				
	改修後 10 年以内				
窓 (サッシ)	良好	部分的に、変形・変質・シーリング材の硬化。	部分的に、変形・変質・シーリング材の硬化。	全体的に、変形・変質・さび・シーリングの硬化・ひび割れが見られる。	全体的に腐食・損壊・開閉不良があり、漏水がある。
	汚れている程度				
	改修後 10 年以内				

目視による評価の具体例

【屋根・屋上】

文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」及び「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に示されている評価方法の凡例を基に、現地調査を実施し、劣化状況を4段階で評価した。

	A評価	B評価	C評価	D評価									
凡例	 <p>良好（汚れている程度） （改修後10年以内）</p>	 <p>部分的に、ひび割れ、変質、排水不良、目地シーリングの損傷がある。</p>	 <p>広範囲に、ひび割れ、変質、排水不良、土砂の堆積、雑草、目地シーリングの損傷が見られ、最上階天井に漏水痕がある。</p>	 <p>広範囲に、損壊、幅広のひび割れ、排水不良があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。</p>									
4.3 現地状況													
				<p>評価基準 目視による評価【屋根・屋上】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>概ね良好</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>早急に対応する必要がある(安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等</td> </tr> </tbody> </table>	評価	基準	A	概ね良好	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	D
評価	基準												
A	概ね良好												
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)												
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)												
D	早急に対応する必要がある(安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等												

【外壁】

	A評価	B評価	C評価	D評価									
凡例	 <p>良好（汚れている程度） （改修後10年以内）</p>	 <p>部分的に、ひび割れ・変質・ 浮き・さび汁がある。</p>	 <p>広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび汁があり、小規模な漏水がある。</p>	 <p>広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。</p>									
現地状況													
				<p>評価基準 目視による評価【外壁】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>概ね良好</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等</td> </tr> </tbody> </table>	評価	基準	A	概ね良好	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	D
評価	基準												
A	概ね良好												
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）												
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）												
D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等												

北区立小・中学校長寿命化計画

令和8年3月発行

刊行物登録番号



発行：北区教育委員会事務局 教育振興部 学校改築施設管理課

住所 北区滝野川2丁目52番10号

電話 03(3908)9277